

Dott. Mario Franco  
Via Urbano III n. 3  
20123 MILANO

Tel. 02-89406220 Fax 02.89402310  
segreteria@studiomariofranco.it  
f439.2012milano@pecfallimenti.it

FALL.TO N. 439/2012

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa GRIPPO

Curatore Dott. Mario FRANCO

IST. N. 251/2023

**FALLIMENTO N. 439/2012 GRUPPO S.I.M.E. SPA. – Sede MILANO – Via E.  
BASSINI 56**

\*\*\*\*\*

AVVIO PROCEDURA COMPETITIVA

\*\*\*\*\*

Il Fallimento Gruppo Sime Spa n. 439/2012 giusta autorizzazione del GD alla Procedura Dr.ssa Rosa Grippo e previo parere favorevole del CdC

FISSA

per il giorno 21 luglio 2023 ore 15.00 presso lo studio del Curatore Dott. Mario Franco, in Milano via Urbano III n 3, la **VENDITA CON INCANTO in unico lotto le azioni e i crediti eventualmente derivanti da dette azioni nei confronti di**

- **Amministratori del Gruppo Sime Spa (per i giudizi pendenti nei loro confronti)**
- **Famiglia Sgaria – ovverosia Sgaria Primo, Sgaria Marta Elisa, Sgaria Paola Medarda e Rinaldi Maria Carla (per la causa di cui al contratto d'appalto cd "Villa delle Ragazze")**

Nonché dei crediti vantati nei confronti di:

- **N. 11 condomini (per debiti afferenti al mancato pagamento del corrispettivo dovuto per le opere realizzate dall'appaltatrice Sime S.r.l. derivanti da contratto d'appalto)**

**PREZZO BASE D'ASTA € 850.000,00.= (ottocentocinquantamila/00) con rilanci minimi pari ad € 10.000,00.= (diecimila/00)**

**I partecipanti vengono edotti che, in caso di aggiudicazione, dovranno:**

- **manlevare il Fallimento da ogni spesa legale** maturata e maturanda per l'attività finora svolta dal legale della Procedura per tutti i giudizi in cessione (spese quantificate alla data di asta in **€ 150.000,00.=**)
- posto che nel giudizio pendente in appello contro gli Amministratori della Società il fallimento ha formulato ulteriori domande tutt'ora sub -iudice, **corrispondere l'ulteriore importo di € 50.000,00.=** in caso di accoglimento anche parziale delle domande qualora la sentenza dovesse essere emessa prima della aggiudicazione dell'asta.

Il termine per il pagamento del complessivo importo di aggiudicazione è di **30 giorni (trenta) dalla data di aggiudicazione**; nel medesimo termine dovrà essere data prova dell'avvenuto pagamento a favore del legale della procedura di quanto a lui spettante nonché la corresponsione dell'eventuale ulteriore importo di € 50.000,00 qualora dovuto per come sopra rappresentato.

In caso di mancato adempimento nel termine previsto anche di una sola delle voci indicate, le somme incassate saranno trattenute a titolo di multa con espressa riserva di eventuale azione risarcitoria

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore Dott. Mario Franco, in Milano via Urbano III n 3 entro le ore **13.00 del giorno precedente la vendita (ovverosia entro le ore 13.00 del giorno 20/07/2023)**

L'offerta deve contenere:

- se persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andranno ceduti i crediti. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione di beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;  
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese, rilasciato in data non anteriore a un mese dalla presentazione dell'offerta, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero procura o atto di nomina che giustifichi i poteri;  
In entrambi i casi, se l'offerente agisce a mezzo di rappresentante, questi deve essere munito dei necessari poteri onde poter partecipare alla gara;  
In caso di rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;  
In caso di Avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuate nell'istanza di partecipazione all'incanto
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (850.000,00.=)
- il termine per il pagamento del prezzo stesso
- l'esplicita accettazione di accollo delle spese legali liquidate e maturate alla data di fissazione dell'asta (21/07/2023) a manleva totale della procedura
- l'esplicita accettazione di accollo dell'eventuale ulteriore somma di € 50.000,00.= in caso si avverassero le condizioni in precedenza rappresentate.

- L'esplicita manleva con estromissione del fallimento dai giudizi pendenti per l'accertamento dei crediti ceduti

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità fronte – retro e del codice fiscale dell'offerente nonché estratto per sunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui l'offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è cittadino straniero dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall.to Gruppo Sime SPA n. 439/2012" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o nel caso di mancata comparizione dell'offerente e sarà incamerata dalla procedura, a titolo di multa, in caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o della prova dell'avvenuto pagamento a favore del legale della procedura di quanto a lui spettante e/o la corresponsione dell'eventuale ulteriore importo di € 50.000,00 qualora dovuto per come sopra rappresentato.

Le offerte in aumento durante l'incanto non potranno essere inferiori ad €10.000,00:=(diecimila/00)

Allorchè siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, i beni saranno provvisoriamente aggiudicati all'ultimo offerente

L'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva (10 giorni dall'incanto) dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, secondo le indicazioni del Curatore. Nel medesimo termine dovrà essere inviata comunicazione sottoscritta per accettazione di pagamento delle spettanze del legale della procedura; nel medesimo termine dovrà altresì essere versata la somma ulteriore di € 50.000,00.= se dovuta per le motivazioni già esposte.

A norma dell'art. 584 c.p.c, avvenuto l'incanto, potranno essere ancora presentate offerte superiori di un quinto del prezzo raggiunto nell'incanto, entro il termine perentorio di 10 giorni

In tal caso, per la relativa gara, verrà pubblicato apposito avviso recante tutte le previsioni

Si specifica che tutte le attività inerenti alla vendita - anche con riferimento a quanto disposto dall'art. 584 c.p.c, co. 2 - verranno effettuate dal Curatore presso il proprio studio, in Milano via Urbano III n 3.

L'aggiudicazione dei crediti avviene pro-soluto e pertanto la procedura è liberata da qualsivoglia responsabilità e/o azione di regresso.

Si evidenzia che i valori di cessione sono stati fissati sulla base di un'offerta irrevocabile e vincolante per l'offerente pervenuta al Fallimento e ritenuta valida dagli Organi di Procedura.

\* \* \* \* \*

Entrando nel merito dell'oggetto dell'offerta, si procede a rappresentare quanto posto in asta con riferimento ai giudizi in corso:

## 1) AZIONE DI RESPONSABILITA' NEI CONFRONTI DEGLI AMMINISTRATORI DI GRUPPO S.I.M.E. SPA, R.G. 1197/2021 CAP MILANO

Con sentenza n. 6513/20 il Tribunale di Milano ha condannato Primo Sgaria, Giovanni Vecchierelli, Omar Vecchierelli, Daniele Guzzi e Luigi Marco Biscuola, quali Amministratori di Gruppo Sime spa, in solido tra loro, al pagamento in favore del Fallimento SIME spa dell'importo di € 552.400,00, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali sulla somma rivalutata tempo per tempo dal 23/5/2012 all'effettivo saldo, oltre al pagamento delle spese legali liquidate in € 2.204,00 per esborsi, ed € 50.000,00 per compensi oltre 15%, CPA e IVA.

La sentenza stabilisce inoltre le percentuali di responsabilità nel rapporto interno tra i convenuti condebitori solidali nella misura del 50% in capo a Primo Sgaria ed in pari percentuale tra gli altri sul residuo 50%.

La sentenza è stata impugnata dal Fallimento, in merito alle domande non accolte, anche nei confronti degli Amministratori "assolti" Lara Agostina Pisoni e Daniela Vergiani (CAP Milano, R.G. 1197/2021).

La sentenza è stata altresì impugnata dagli Amministratori, nonché dall'Amministratore Marco Galdini, "assolto" in primo grado, che aveva chiamato in causa i Sindaci della Società e che era stato condannato al pagamento delle spese legali dei terzi chiamati per il rigetto della domanda di manleva svolta nei confronti dei sindaci medesimi.

Nel corso del giudizio è stato raggiunto un accordo transattivo tra Fallimento SIME e gli Amministratori Biscuola Luigi Marco e Guzzi Daniele per cui è stato depositato l'atto di rinuncia nei loro confronti per il giudizio d'appello, con conseguente riduzione dell'importo capitale stabilito nella sentenza di primo grado a € 414.300,00.

Inoltre, costituendosi in appello, Omar Vecchierelli ha eccepito la nullità della notifica dell'atto di citazione di primo grado, depositando una querela di falso nei confronti dell'Ufficiale Giudiziario con riferimento alle attestazioni del medesimo nella relazione di notifica; la Corte d'Appello ha quindi sospeso il giudizio nei confronti di Omar Vecchierelli e quest'ultimo ha promosso avanti il Tribunale di Milano un "atto di citazione in riassunzione per l'instaurazione del giudizio di falso ai sensi del combinato disposto degli artt. 50 cpc e 125 disp. Att. Cpc e 50 bis e 225 cpc", nel quale il Fallimento si è costituito chiedendo di accertare la validità della notifica eseguita. Il Giudice ha concesso i termini di cui all'art. 183 cpc ed è fissata la prossima udienza al 20/6/23 per la discussione sui mezzi istruttori.

Nel giudizio di appello sono state precisate le conclusioni all'udienza dell'1/2/23 e la Corte ha concesso i termini di 55 giorni per le comparse conclusionali e 20 giorni per le repliche.

In forza della citata sentenza N. 6513/20 del Tribunale, il fallimento è intervenuto nella procedura esecutiva pendente avanti il Tribunale di Genova R.G.E. n. 590/2016 promossa da Sogem sr in liquidazione contro Sgaria Primo, Pisoni Arturo e Giovanni Vecchierelli, relativa ad una villa sita a Santa Margherita Ligure valutata dal CTU per oltre 5.000.000,00 di euro.

La proprietà della villa è suddivisa tra diversi soggetti e con quote differenti riferite alle varie unità che compongono l'immobile.

Per quanto qui interessa, con riferimento ai debitori di Fallimento SIME, si precisa che

- i) Giovanni Vecchierelli ha quote di proprietà per 1/4 su alcune unità dell'immobile;
- ii) Primo Sgaria ha varie quote di proprietà ed usufrutto;
- iii) Arturo Pisoni ha quote di usufrutto ed una piccola quota di proprietà.
- iv) Sgaria Paola Medarda e Sgaria Marta Elisa sono nude proprietarie per 1/8 o per 15/100 di alcune unità che compongono l'immobile,

Il Fallimento SIME ha depositato n. 4 ricorsi per intervento in tale procedura, e cioè:

**4.i)** per un credito nei confronti di Giovanni Vecchierelli derivante da una sentenza del tribunale di Milano n. 700/2017 che lo ha condannato al pagamento della somma di € 11.233,32 oltre gli interessi legali dall'1/6/2015 al saldo et oltre alle spese di lite liquidate in € 3.000,00 per compensi ed € 349,60 per spese, oltre accessori;

**4.ii)** per un credito nei confronti di Primo Sgaria derivante da una sentenza del Tribunale di Milano n. 1633/2018 che lo ha condannato al pagamento della somma di € 14.900,00 oltre interessi legali dal 22/5/2015 al saldo et oltre alle spese di lite liquidate in € 1.618,00 per compensi e € 237,00 per spese, oltre accessori;

**4.iii)** per un credito nei confronti di Arturo Pisoni derivante da una sentenza del Tribunale di Milano n. 8043/2017 che lo ha condannato al pagamento della somma di € 11.400,00 oltre interessi legali con varie scadenze a partire dal 2011 – 2012, et oltre alle spese di lite liquidate in € 4.835,00 per compensi e € 257,00 per spese, oltre accessori;

**4.iii-bis)** per un credito vantato nei confronti di Primo Sgaria e Giovanni Vecchierelli, in solido tra loro, derivante dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 6513/2020 per l'azione di responsabilità (sopra citata) per la somma di € 414.300,00 oltre rivalutazione ed interessi dal 23/5/12 al saldo et oltre alle spese legali liquidate in € 50.000,00 per compensi e € 2.204,00 per spese, oltre accessori. Con il medesimo ricorso il Fallimento è intervenuto sempre nei confronti di Sgaria Primo per l'ulteriore credito derivante dalla sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 1004/2021 (richiamata al successivo punto 2) per la somma di € 1.294.841,00 di cui all'atto di precetto notificato il 7/5/21.

**4.iv)** Inoltre, il fallimento Sime ha richiesto un altro pignoramento immobiliare sul medesimo immobile di Santa Margherita Ligure, notificato in data 14/2/23, R.G. 89/2023 sulle quote di nuda proprietà delle sorelle Sgaria, Paola Medarda e Marta Elisa (escluse dal pignoramento R.G. 590/2016), sempre in forza delle sentenze n. 3176/2018 del Tribunale di Milano e n. 1004/2021 della Corte d'Appello di Milano (quindi lo stesso credito azionato nei confronti di Sgaria Primo), ed in forza dell'atto di precetto notificato il 17/11/2022 per l'importo complessivo di € 1.429.075,57. Questa ulteriore azione esecutiva è stata determinata in particolare dall'incertezza che grava sulla esecuzione immobiliare promossa avanti il Tribunale di Cremona (vedi il successivo punto 2) sempre nei confronti delle sorelle Sgaria nonché della madre di queste Rinaldi Maria Carla

Con recente provvedimento, questo secondo pignoramento R.G. 89/2023 è stato assegnato allo stesso Giudice del primo (Dr. Braccialini) e chiamato alla udienza già fissata del 21/3/23 dove è stata disposta la riunione.

## **2) CAUSA PROMOSSA NEI CONFRONTI DELLA FAMIGLIA SGARIA PER IL SALDO DEL CONTRATTO D'APPALTO PER LA VILLA DI VAILATE, R.G. 14956/21 CORTE DI CASSAZIONE**

Con sentenza n. 3176/2018 pubblicata il 20/3/2018, R.G. 51368/2015, il Tribunale di Milano ha condannato i convenuti PRIMO SGARIA, le sue figlie MARTA ELISA SGARIA e PAOLA MEDARDA SGARIA, nonché la moglie MARIA CARLA RINALDI al pagamento in solido a favore del Fallimento S.I.M.E. Spa della somma di € 899.463,03 oltre interessi di legge dal 2/10/14 al saldo ed oltre alle spese legali liquidate in € 18.000,00 oltre 15%, CPA e IVA, quale saldo dovuto in forza del contratto d'appalto per la ristrutturazione della villa di Vailate di proprietà della famiglia Sgaria.

I convenuti hanno impugnato la citata sentenza avanti la Corte d'Appello di Milano (causa R.G. 1747/2018), la quale, con sentenza n. 1004/21, depositata il 30/3/21, rigettava l'appello, con conferma della sentenza di primo grado e con condanna degli appellanti al pagamento delle spese di giudizio liquidate in € 17.628,00 oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e c.p.a.

I medesimi hanno proposto ricorso avanti la Corte di Cassazione con atto notificato il 24/5/21 (R.G. 14956/21).

Si è costituito il Fallimento SIME con controricorso del 2/7/21 chiedendo la conferma della sentenza impugnata.

Si è ancora in attesa della fissazione d'udienza avanti la Corte di Cassazione.

In forza della sentenza del Tribunale di Milano n. 3176/2018 e del successivo atto di precetto per € 937.304,93, con atto notificato il 18/5/18 Fallimento SIME ha pignorato la villa di Vailate che risulta intestata a Sgaria Paola Medarda e a Sgaria Marta Elisa quali nude proprietarie per ½ ciascuna e a Maria Carla Rinaldi quale usufruttuaria.

Successivamente è stato notificato un “Atto di estensione di pignoramento immobiliare” su alcuni mappali su cui il primo pignoramento non era stato iscritto (R.G. 179/2021, poi riunito al primo R.G. 161/2018).

Nel corso del giudizio sono sorte numerose questioni sulle irregolarità edilizie dell’immobile, con particolare riferimento ad un ordine di demolizione gravante su un lato della villa posto in aderenza ad una chiesa, tant’è che ad oggi il CTU nominato, Geom. Simonetta, non è stato in grado di completare la perizia dell’immobile.

All’ultima udienza del 24/2/23, il Giudice ha così verbalizzato: “E’ altresì presente l’esperto geom. Domenico Simonetta il quale fa presente che sarebbe pronto al deposito della perizia, se nonché il Comune non ha ancora espresso un parere in merito alla sanabilità delle opere abusive realizzate (in quanto difformi da quanto realizzato); si tratta delle opere relative a zona accessori box e piscina interrata. Per quanto riguarda le opere del fabbricato in lato sud in aderenza alla chiesa, consistite nel sopralzo dell’edificio, il Comune ha riferito che potranno essere sanate solo a fronte di autorizzazione della Soprintendenza dei Beni Culturali. Vi è inoltre il problema che l’originaria D.I.A. (n. 63/2006 del 4/11/2006) è stata annullata dal Comune con provvedimento del 2/2/2007 in quanto il Comune afferma che non sono stati versati gli oneri.”

Il Giudice ha quindi disposto una proroga per il deposito dell’elaborato peritale sino al 30/10/23 e ha rinviato alla udienza del 1/12/2023 per gli adempimenti di cui all’art. 569 cpc.

\*\*\*\*\*

Passando alla seconda parte dell’oggetto dei crediti ceduti, si rappresenta quanto segue.

**1) CONDOMINIO VIA BRODOLINI 8-20, PIEVE EMANUELE (MI):** € 19.527,04 oltre interessi, quale saldo degli importi dovuti in forza della sentenza n. 10722/2015 pubblicata il 24/09/2015 del Tribunale di Milano, che condannava il condominio al pagamento dell’importo di € 70.199,17 oltre interessi legali;

**2) CONDOMINIO CORSO XII MARZO 39, MILANO:** € 121.403,01 oltre interessi, quale saldo degli importi dovuti in forza della sentenza n. 5298/2015 pubblicata il 27/04/2015, del Tribunale di Milano, che condannava il condominio al pagamento dell’importo di € 414.575,80 oltre spese legali per € 18.004,00;

**3) CONDOMINIO VIA SAVONA 26 (MI):** € 5.236,77 oltre interessi, quale saldo di un atto di transazione tra il condominio e il Fallimento Gruppo Sime del 22/11/2016 con cui le parti rinunciano all’impugnazione e all’esecuzione della sentenza n. 14857/2015 pubblicata il 30/12/2015 nella quale il Tribunale di Milano condannava il Condominio al pagamento della somma di € 147.233,59 oltre IVA;

**4) CONDOMINIO VIA CORRIDONI 80, PADERNO DUGNANO (MI):** € 15.242,28 oltre interessi, quale saldo di lavori eseguiti dalla società in bonis, con ultima diffida del legale del fallimento del 23/5/22 e risposta dell’amministratore (revocato) del 24/5/22;

**5) CONDOMINIO “MARTE” VIA CIMAROSA 1, PIOLTELLO (MI):** € 548.916,65 oltre Iva e interessi e spese, quale importo dovuto in forza della sentenza n. 21/2012 pubblicata il 02/01/2012 del Tribunale di Milano, che condannava il Condominio al

pagamento della somma di € 548.916,65 oltre Iva, interessi e € 14.482,00 per spese legali liquidate oltre accessori. Le successive diffide di pagamento non hanno sortito effetto;

**6) CONDOMINIO VIA FARA SABINA 1 – VIA VILLA CHIGI 97, ROMA:** € 122.645,55 oltre interessi, quale saldo dei lavori relativi al contratto d'appalto del 22/07/2009, stipulato fra il condominio e la società in bonis, come da ultima diffida del 10/5/22 (ove viene conteggiato un errato conteggio della penale contrattuale da ritardo nel conto finale, pari a € 44.039,00). Il condominio riconosce un debito di € 78.605,55, ma lamenta lavori male eseguiti;

**7) CONDOMINIO VIA VIGEVANO 20, MILANO:** € 22.440,69 oltre interessi, quale saldo di un atto di transazione del 27/5/2016;

8) infine vi sono altri 4 condomini per i quali manca la documentazione: Cond. Via Flumendosa, Milano; Cond.via Pasubio, Varedo; Cond. Via Melchiorre Gioia, Milano; Cond. Via Kennedy, Milano.

\*\*\*\*\*

Al fine di permettere a tutti i soggetti interessati a partecipare alla procedura competitiva di valutare correttamente quanto posto in asta, si invita a porre l'attenzione su quanto segue:

A) VILLA DI SANTA MARGHERITA LIGURE, VIA LUNGOMARE ROSSETTI N. 10/12, PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 590/2016 + R.G. 89/2023 TRIBUNALE DI GENOVA

La villa in oggetto è sita nel comune di Santa Margherita Ligure, nella zona costiera, con accesso dai civici 12-14 del Lungomare Rossetti, strada che collega Santa Margherita Ligure con Portofino.

E' costituita da un edificio residenziale su quattro livelli – piani terra, primo, secondo e sottotetto – e annessi spazi esterni a terrazza, un garage e terreni adiacenti per 6.440 metri/q.

Per una migliore comprensione dell'entità del compendio immobiliare, delle intestazioni delle varie unità in cui è suddiviso l'immobile e del valore economico del bene, si allega la CTU dell'Arch. Maoli del 29/1/19 depositata nella procedura esecutiva n. 590/2016 (all. 3).

L'immobile risulta intestato ai seguenti soggetti, con differenti quote di proprietà, nuda proprietà ed usufrutto in relazione alle varie unità che compongono l'immobile: Ferassini Maria Luisa, Pisoni Arturo, Pisoni Eleonora Pamela, Pisoni Lara Agostina, Ravelli Pierina, Sgaria Marta Elisa, Sgaria Paola Medarda, Sgaria Primo, Vecchierelli Giovanni, come spiegato nel dettaglio alle pagg. 6 e 7 della CTU sopra richiamata.

Il valore finale di stima degli immobili, che comprende l'edificio residenziale, il garage, la scalinata di accesso, il parco ed i terreni circostanti (comprese anche le quote non pignorate) è pari a **€ 5.253.142,00**.

Nella CTU è prevista anche una ipotesi di divisione degli immobili, facendo presente che nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare è pendente una causa di divisione al momento sospesa.

Nel corso degli anni sono intervenuti nella esecuzione immobiliare diversi creditori di cui al seguente elenco:

1) SOGEM SRL IN LIQUIDAZIONE, creditore procedente, D.I. del tribunale di Milano n. 4130/2015 di € 314.987,87 oltre interessi di mora e € 6.000,00 per spese legali;

2) PIERINA RAVELLI moglie di Giovanni Vecchierelli, per verbale di separazione € 400,00 al mese da maggio 2017 (ad oggi circa € 30.000,00);

3) SPV PROJECT 1702 SRL, D.I. del Tribunale di Milano n. 36956/2012 di € 404.461,32 oltre interessi di mora e € 15.000,00 spese legali;

4) SOGEM SRL IN LIQUID. € 9.337,37 per ordinanza del 2018 del Tribunale di Genova di liquidazione spese legali;

5) BELVEDERE SPV SRL, cessionaria dei crediti di SPV PROJECT 1702 SRL, D.I. Trib. Milano n. 46488/2012 di Intesa Sanpaolo di € 136.043,07 garantito da ipoteca;

6) SOGEM SRL IN LIQUID., spese legali liquidate in sentenza n. 6050/2019 del Trib. Di Milano + spese legali liquidate per ricorso ex art. 700 € 38.501,80;

7) SOGEM SRL IN LIQUIDAZ., spese legali per sentenza n. 846/20 del Tribunale di Genova € 24.352,71 e spese legali per sentenza n. 2116/21 della Corte d'Appello di Milano € 25.721,37;

8) DAVIS & MORGAN SPA per contratto di mutuo ipotecario con Banca Popolare di Cremona spa, con atto di precetto notificato il 12/3/2015 a Pisoni Sgarìa e Vecchierelli per € 1.927.056,65 oltre interessi convenzionali di mora (euribor 1 mese + 2% + 2% mora) dal 1/7/2013, diverse cessioni del credito;

9) REINVEST SPA intervento del 5/12/22 a seguito di varie cessioni di credito, D.I. n. 46222/2012 di Intesa Sanpaolo confermato con sentenza n. 10172/2015 del Trib. di Milano, capitale ingiunto € 130.618,32, interessi di mora al 31/10/22 € 102.116,69 + spese di giudizio, totale € 273.990,72, garantito da ipoteca;

10) ANGELO TESTA, ordinanza n. 6105/2022 del Tribunale di Monza, spese legali € 22.104,20;

11) MARIA LUISA FERASSINI, ordinanza n. 6105/2022 del Tribunale di Milano, spese legali € 22.104,20;

per un totale arrotondato di **€ 3.250.000,00** oltre agli interessi moratori che, per il solo credito privilegiato di Davis & Morgan spa di cui al punto 8, ammontano ad oltre € 2.000.000,00.

12) vi sono inoltre n. 4 interventi di Fallimento SIME come sopra descritti ai punti da 4i) a 4iiii), per un totale di **€ 1.809.174,92.**

13) occorre infine considerare il pignoramento immobiliare notificato il 14/2/23 da Fallimento Sime sulle quote di nuda proprietà di Sgarìa Paola Medarda e Sgarìa Marta Elisa, R.G. 89/2023, riunito con la procedura pendente R.G.E. 590/2016.

Considerato quanto sopra esposto riguardo la complessa situazione della villa di Santa Margherita Ligure, l'azione esecutiva presenta numerosi ostacoli:

a) le quote di proprietà e usufrutto sono intestate a nove diversi soggetti, di cui alcune non oggetto di pignoramento, per cui allo stato risulta difficile una vendita all'asta dell'intero complesso. Sarebbe necessario procedere ad una divisione in lotti (come peraltro già ipotizzato nella CTU), ma a detta dei tecnici il valore di realizzo si ridurrebbe notevolmente ed inoltre i tempi si allungherebbero di molto considerato che la divisione risulta abbastanza complessa;



b) vi sono numerosi creditori intervenuti nella esecuzione, alcuni con garanzie ipotecarie che potrebbero escludere il Fallimento Sime – e quindi l’aggiudicatario - da un riparto, o quanto meno ridurre notevolmente un ricavo in sede di riparto.

B) VILLA DI VAILATE (CR) DI PROPRIETA’ DELLA FAMIGLIA SGARIA, PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 161/2018, TRIBUNALE DI CREMONA

In questa procedura esecutiva, benchè pendente dal 2018, non risulta ancora depositata la CTU disposta dal Giudice, per tutta una serie di problemi come sopra visto.

Allo stato si può solo ipotizzare la estrema difficoltà di una vendita all’asta per un immobile gravato da una richiesta di demolizione del lato sud e con i box e la piscina interrata risultanti come opere abusive senza aver certezza che siano sanabili.

Senza poi considerare l’annullamento della D.I.A. originaria per il mancato versamento degli oneri.

Nella condizione in cui in realtà si trova, risulta difficile quantificare un valore dell’immobile ed ipotizzare, come già detto, un esito positivo della vendita all’asta.

In ogni caso, ove si desse corso alla vendita, i tempi sarebbero certamente molto lunghi (la prossima udienza è fissata al 1/12/23 ancora per gli adempimenti di cui all’art. 569 cpc) e con ogni probabilità si otterrebbe un modesto ricavato dalla vendita per i riscontrati gravi vizi e difformità.

Vi è altresì da considerare che permane il rischio di nuovi provvedimenti del Comune di Vailate, al momento commissariato, con riferimento alle gravi difformità riscontrate sull’immobile.

C) SITUAZIONE CONDOMINI

Come a tutti noto, per recuperare un credito vantato nei confronti di un condominio è necessario promuovere esecuzione forzata nei confronti dei singoli condomini morosi, non oltre il limite della quota millesimale, così come rispettivamente previsto dall’art 63 comma 3 disp. att. cc. secondo cui “I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l’escussione degli altri condomini” e dall’art. 1123 cc per cui “Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”.

Invero, in forza del principio di parziarietà viene esclusa la possibilità di agire nei confronti del singolo condomino per ottenere il pagamento integrale di quanto dovuto, bensì esclusivamente in misura della propria quota millesimale.

La Suprema Corte è recentemente tornata sul punto con l’ordinanza n. 14530 del 2017, ribadendo il principio della natura parziaria e non solidale delle obbligazioni condominiali sancito dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 9148/2008 secondo cui “In riferimento alle obbligazioni assunte dall’amministratore, o comunque, nell’interesse del condominio, nei confronti di terzi – in difetto di un’espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un’obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l’amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell’interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie”.

Il duplice limite di cui sopra rende il recupero gravoso sia in termini di costi da sostenere, sia in termini di tempistica, in quanto si dovrebbero promuovere innumerevoli azioni esecutive nei

confronti dei soli condomini morosi per un modesto valore dell'intero credito maturato da ciascun Condominio.

Trattandosi di condomini morosi di norma resta difficile trovare beni aggredibili e si dovrebbe procedere al pignoramento immobiliare per avere certezza di un esito positivo, ma come è ben noto per tali esecuzioni i costi da anticipare sono elevatissimi rispetto alla modesta entità del credito recuperabile, così come i tempi di ogni singola esecuzione immobiliare sono lunghissimi e comunque non preventivabili.

Infine, il credito più consistente vantato come detto nei confronti del Condominio sito in Pioltello risulta condizionato dalla grave condizione di dissesto del condominio, ben nota in zona.

\* \* \* \* \*

Si invitano gli interessati a prendere visione della documentazione inerente ai giudizi pendenti ed agli altri crediti oggetto del presente avviso di vendita mediante specifica richiesta di appuntamento da formulare al Curatore tramite comunicazione all'indirizzo pec della Procedura: [f439.2012milano@pecfallimenti.it](mailto:f439.2012milano@pecfallimenti.it)

\* \* \* \* \*

Milano, 24 maggio 2023

Il Curatore Fallimentare

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Domenico Zoni', is written over a faint circular stamp or watermark.